



Ministerul Finanțelor Publice

Agentia Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală a Finanțelor Publice
a Județului Vâlcea



Str. General Magheru nr. 17
Râmnicu Vâlcea
Tel : +0250 737777
Fax : +0250 737620
e-mail :
date.valcea.vl@mfinante.ro

DECIZIA NR. ... din2009

privind modul de soluționare a contestației formulate de D-na B.M. cu domiciliul în Comuna B., județul Vâlcea, înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice Vâlcea sub numărul ... din 04.06.2009 .

Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Vâlcea a fost sesizată de Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea cu adresa nr. .. din 04.06.2009 asupra contestației formulate de Doamna B.M., cu domiciliul în comuna B., sat B., județul Vâlcea , înregistrată la Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea sub nr. .. din **28.05.2009**.

Contestația are ca obiect suma de .. **lei** stabilită prin Decizia de impunere pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 întocmită de organele de impunere din cadrul Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea sub nr. ... data de 13.05.2009, reprezentând *impozit din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal*.

Contestația a fost introdusă de Doamna B.M. cu domiciliul în comuna B, sat B, județul Vâlcea, în nume propriu și este semnată de acesta, fiind îndeplinite astfel dispozițiile art. 206 lit. c) - e) din O.G. nr. 92/ 2003 privind Codul de procedură fiscală, republicat la 31.07.2007 și a fost depusă termenul de 30 de zile prevăzut la art. 207 alin. (1) din același act normativ.

Astfel, Decizia de impunere pe anul 2008 nr. ... din data de 13.05.2009 a fost comunicată contribuabilului la data de **18.05.2009**, conform semnăturii de pe confirmarea de primire existentă în copie la dosarul cauzei, iar contestația a fost depusă la data de 28.05.2009, fiind înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Vâlcea sub nr. ... **din 04.06.2009**, conform ștampilei aplicată pe aceasta.

Constatând că în speță sunt întrunite condițiile prevăzute la art.205 alin.(1) și art. 209, alin.1, lit.a din OG 92/2003 republicată privind Codul de procedură fiscală, Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Vâlcea este competentă să soluționeze contestația formulată de d-na Marioara B. din comuna B., județul Vâlcea pentru suma de ... **lei**.

Procedura legală fiind îndeplinită s-a trecut la analiza pe fond a contestației.

I.Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei se constată următoarele:

A. Petenta contestă Decizia de impunere anuală pe anul 2008, cu nr. de înregistrare ... din data de 13.05.2009 comunicată la data de 18.05.2009, motivând următoarele :

Petenta arată că prin decizia sus-menționată i s-a calculat și este obligată să plătească un impozit în sumă de .. Ron, care ar reprezenta impozit datorat de aceasta statului.

Petenta susține că suma pe care ar trebui să o plătească este foarte mare, iar aceasta a fost calculată în mod greșit, deoarece suma la care ar fi trebuit să se calculeze impozit este cea de 5.000 lei și nu la suma stabilită de organele fiscale.

Petenta susține că prin sentința civilă nr. ../ 2007 a Judecătoria Rm. Vâlcea, pronunțată în dosarul ../ 288/ 2007 a vândut fiului său imobilele descrise în sentința de mai sus, situate la adresa de domiciliu menționată în contestație.

Petenta arată că suma la care trebuia calculat impozitul pe venit este cea menționată în actul de vânzare, respectiv sentința judecătorească menționată, și nu la suma menționată în decizia de impunere pe care o contestă, având în vedere faptul că între părinți și copii prețul vânzării este simbolic .

Petenta arată că imobilul vândut de aceasta este urmare a dezbaterii succesiunii după autorul comun (soț) prin sentința civilă nr. .../ 2007 pronunțată de Judecătoria Rm. Vâlcea, iar conform normelor legale datorează impozit pentru acest imobil "la valoarea declarată de părți prin actul prin care se transferă dreptul de proprietate", în cazul de față la suma de 5000 lei.

Astfel, petenta invocă ca fiind aplicabile prevederile art. 77 alin. (4) din Codul fiscal și Normele metodologice de aplicare.

În consecință, petenta solicită admiterea contestației în sensul recalculării impozitului la suma declarată de părți și anume de *5000 lei*.

B. Din actul administrativ fiscal contestat rezulta urmatoarele :

Dna. B.M. are domiciliul în Loc. B, sat B județ Vâlcea, și cod numeric personal

În baza art. 77 (1) din Legea nr. 571/ 2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii judecătorești nr. .. pronunțată în ședința din data de 27.11.2007 de către Judecătoria Rm. Vâlcea în dosarul nr. .../ 288/ 2007, rămasă definitivă și irevocabilă ca urmare a Hotărârii ..02.2008, se stabilește impozitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, adresa proprietății înstrăinate fiind " COM. B, JUD. VÂLCEA".

Astfel, prin Decizia de impunere nr. .. din 13.05.2009 emisă de Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea și comunicată petentei sub semnătură la data de 18.05.2009, la venitul reprezentând bază de impunere în sumă de ... lei lei s-a stabilit în sarcina Doamnei B.M. un impozit datorat în sumă de .. lei din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniu personal.

II. Luând în considerare constatările organului fiscal de impunere, motivațiile invocate de petentă, documentele existente la dosarul cauzei, precum și actele normative în vigoare pe perioada supusă impunerii se rețin următoarele:

Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Vâlcea este investită să se pronunțe dacă suma de ... lei , reprezentând impozit aferent tranzacției efectuate în anul 2008, stabilită în sarcina **doamnei B.M.** cu domiciliul în Comuna B., sat B., județul Vâlcea, este legal datorată de aceasta .

Cauza supusă soluționării este dacă impozitul aferent tranzacției efectuată în anul 2008 este legal datorat de petenta, în condițiile în care valoarea de tranzacționare a proprietății imobiliare în cauză a fost mai mică decât valoarea stabilită orientativ prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici, iar in

sentința civilă nr. .../ 27.11.2007 a Judecătorei Rm. Vâlcea, pronunțată în dosarul .../288/ 2007, sentința ce ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare, nu se specifica ca între persoanele cărora le-a fost instrăinat imobilul și petentă există vreun grad de rudenie .

În fapt, prin adresa înregistrată la Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea sub nr. .. **din 15.04.2009**, Judecătoria Rm. Vâlcea a înaintat în copie legalizată Sentința civilă nr. .. din 27 noiembrie 2007, pronunțată în dosarul nr. .../288/2007 în temeiul art. 77 ^1 alin. (6) Cod fiscal și Ordinului comun al Ministerului Economiei și Finanțelor și Ministerul Justiției nr. 330-1357/ C/ iunie 2007, în vederea desfășurării activității de gestionare a impozitului pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

Prin sentința civilă nr... din 27 noiembrie 2007, devenită definitivă și irevocabilă prin nerecurare conform grefei Judecătorei cu nr. ../ 288/ 01.02.2008 instanța a reținut că" prin acțiunea civilă înregistrată sub număr de dosar ../ 288/ 2007, reclamantul B.N. a solicitat instanței ca prin hotărârea ce se va pronunța în contradictoriu cu pârâta B.M. să se constate că între părți a intervenit promisiunea de vânzare-cumpărare a următoarelor imobile situate în comuna B, punctul "...": un teren curți-construcții în suprafață de 688 mp cu vecinii : N-rest proprietate .., S-drum sătesc,, V-rest proprietate ..; un teren arabil în suprafață de 1512 mp cu vecinii : N- ..., S-rest proprietate, E- ..., V-; o casă de locuit în suprafață de 32 mp și un grajd fânar în suprafață de 15 mp, precum și încă o casă de locuit în suprafață de 55 mp, toate situate pe terenul în suprafață de 688 mp mai sus individualizat."

Deasemenea, se reține că "aceste imobile i-au fost atribuite în lot pârâtei prin sentința civilă nr. ../ 06.06.2007 a Judecătorei Rm. Vâlcea, ca efect al admiterii acțiunii de ieșire din indiviziune asupra bunurilor(..)", pe care ulterior, le-a instrăinat reclamantului pentru prețul de 5000 lei, operațiunea de vânzare-cumpărare încheiată la data de 02.08.2007 fiind consemnată în înscrisul sub semnătură privată denumit "chitanță".

În acest sens, instanța a hotărât că **sentința civilă nr. .. din 27 noiembrie 2007 ține loc de contract de vânzare cumpărare în formă autentică** între B.M., *în calitate de vânzător*, și B.N., *în calitate de cumpărător*, având ca obiect terenurile și construcțiile mai sus individualizate, situate în comuna B, punctul "...".

În baza acestei hotărâri judecătorești, în conformitate cu art. 77 ^1 din Legea nr. 571/ 2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, organele fiscale au procedat la determinarea bazei de impozitare în sumă de ... lei pentru proprietatea instrăinată descrisă conform sentinței civile nr. .../ 27 noiembrie 2007, rămasă definitivă prin nerecurare la data de 01.02.2008.

Astfel, prin Decizia de impunere anuală nr. .. din data de 13.05.2009 organele de impunere au procedat la stabilirea în sarcina Doamnei B.M., în calitate de vânzător, a impozitului datorat în sumă de ... lei .

În contestația astfel formulată petenta susține că prin sentința civilă nr. .../ 2007 a Judecătorei Rm. Vâlcea, pronunțată în dosarul ../ 288/ 2007 a vândut *fiului său* imobilele descrise în sentința de mai sus, situate la adresa de domiciliu menționată în contestație.

Petenta arată că imobilul vândut de aceasta este urmare a dezbaterii succesiunii după autorul comun (soț) prin sentința civilă nr. ../ 2007 pronunțată de Judecătoria Rm. Vâlcea, iar conform normelor legale datorează impozit pentru acest imobil "la valoarea declarată de părți prin actul prin care se transferă dreptul de proprietate", în cazul de

față la suma de 5000 lei, invocând în speță prevederile art. 77 alin. (4) din Codul fiscal și Normele metodologice de aplicare.

În consecință, petenta solicită admiterea contestației în sensul recalculării impozitului la suma declarată de părți și anume de *5000 lei*.

În drept, sunt aplicabile prevederile Legii 571/2003 privind Codul fiscal, astfel:

ART. 77¹ referitor la *Definirea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal*, stipulează următoarele :

(1) La transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții, **contribuabilii datorează un impozit care se calculează** astfel:

a) pentru construcțiile de orice fel cu terenurile aferente acestora, precum și pentru terenurile de orice fel fără construcții, dobândite într-un termen de până la 3 ani inclusiv:

- **3% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv;**

- peste 200.000 lei, 6.000 lei + 2% calculate la valoarea ce depășește 200.000 lei inclusiv;

b) pentru imobilele descrise la lit. a), dobândite la o dată mai mare de 3 ani:

- 2% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv;

- peste 200.000 lei, 4.000 lei + 1% calculat la valoarea ce depășește 200.000 lei inclusiv.

(4) Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale. **În cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii orientative stabilite prin expertiza întocmită de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la nivelul valorii stabilite prin expertiză, cu excepția tranzacțiilor încheiate între rude ori afini până la gradul al II-lea inclusiv, precum și între soți, caz în care impozitul se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate.**

(5) Camerele notarilor publici vor actualiza, o dată pe an, expertizele privind valoarea de circulație a bunurilor imobile care vor fi comunicate la direcțiile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice.

(6) (...). În cazul în care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia, pentru situațiile prevăzute la alin. (1) și (3), se realizează **prin hotărâre judecătorească** sau prin altă procedură, impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează și se încasează de către organul fiscal competent. Instanțele judecătorești care pronunță hotărâri judecătorești definitive și irevocabile comunică organului fiscal competent hotărârea și documentația aferentă în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii. (...).

(7) Impozitul stabilit în condițiile alin. (1) și (3) se virează și se reține integral la bugetul de stat.

(8) Procedura de calculare, încasare și virare a impozitului perceput în condițiile alin. (1) și (3), precum și obligațiile declarative se vor stabili prin norme metodologice

emise prin ordin comun al ministrului finanțelor publice și ministrului justiției, cu consultarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

Deasemenea, HG Nr. 44 din 22/ 2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a [Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal](#) , la pct.151² relativ la Definierea unor termeni, precizează:

a) prin contribuabil, în sensul [art. 77¹ din Codul fiscal](#), se înțelege persoana fizică căreia îi revine obligația de plată a impozitului.

În cazul transferului dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia prin acte juridice între vii, **contribuabil** este cel din patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele acestuia: **vânzătorul**, credentierul, transmitorul în cazul contractului de întreținere, al actului de dare în plată, al contractului de tranzacție etc., cu excepția transferului prin donație.(...)

b) prin construcții de orice fel se înțelege:

- construcții cu destinația de locuință;
- construcții cu destinația de spații comerciale;
- construcții industriale, hale de producție, sedii administrative, platforme industriale, garaje, parcări;(...
- orice construcție sau amenajare subterană ori supraterană cu caracter permanent, pentru a cărei edificare este necesar autorizația de construcție în condițiile [Legii nr. 50/1991 \(...\)](#);

c) prin terenul aferent construcțiilor se înțelege terenuri-cuști, construcții și anexele acestora, conform titlului de proprietate, identificat printr-un identificator unic - numărul cadastral - sau care constituie un singur corp funciar;

d) prin terenuri de orice fel, fără construcții, se înțelege terenurile situate în intravilan sau extravilan, indiferent de categoria de folosință, cum ar fi: cuști, grădini, arabil, pune, fâneață, forestier, vii, livezi și altele asemenea pe care nu sunt amplasate construcții și nu pot fi încadrate în categoria terenurilor aferente construcțiilor în înțelesul lit. c);

e) prin transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia se înțelege **înstrăinarea**, prin acte juridice între vii, a dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia, indiferent de tipul sau natura actului prin care se realizează acest transfer: vânzare-cumpărare,(...), inclusiv în cazul când transferul se realizează în baza unei hotărâri judecătorești și altele asemenea;

f) data de la care începe să curgă termenul este data dobândirii, iar calculul termenului se face în condițiile dreptului comun.(...)

g) data dobândirii se consideră:(...)

- în cazul în care foștii proprietari sau moștenitorii acestora au dobândit dreptul de proprietate prin hotărâre judecătorească, data dobândirii este considerată **data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii judecătorești**;(..."

Având în vedere prevederile legale invocate se reține că la transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții, proprietate imobiliară ce face obiectul cauzei dedusă judecării, contribuabilii **datorează un impozit** care se calculează funcție de data dobândirii acestora.

Pentru acuratețe se rețin deasemenea precizările din normele metodologice făcute de legiuitor relativ la definirea unor termeni care au conchis la stabilirea cadrului legal privind transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, și anume :

Prin contribuabil se înțelege persoana fizică căreia îi revine obligația de plată a impozitului.

În cazul transferului dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia prin acte juridice între vii, **contribuabil** este cel din patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele acestuia, în speța în cauză fiind **vânzătorul**.

Prin transferul dreptului de proprietate se înțelege înstrăinarea dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia, indiferent de tipul sau natura actului prin care se realizează acest transfer, inclusiv în cazul **când transferul se realizează în baza unei hotărâri judecătorești**, data dobândirii dreptului de proprietate fiind considerată **data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii judecătorești**, în cazul în care foștii proprietari sau moștenitorii acestora au dobândit dreptul de proprietate prin hotărâre judecătorească.

Deasemenea, se reține că impozitul se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale, iar în situația în care *valoarea declarată este inferioară valorii orientative stabilite prin expertiza întocmită de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la nivelul valorii stabilite prin expertiză.*

Expertizele privind valoarea de circulație a bunurilor imobile vor fi comunicate la direcțiile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice de către Camerele notarilor publici, actualizate anual.

În cazul în care transferul dreptului de proprietate se realizează **prin hotărâre judecătorească** impozitul se calculează și se încasează de către organul fiscal competent. În această situație, instanțele judecătorești care pronunță hotărâri judecătorești *definitive și irevocabile* comunică organului fiscal competent hotărârea și documentația aferentă în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii.

Reținând prevederile legale invocate și având în vedere documentele aflate la dosarul cauzei, se reține că între contestatoarele, în calitate de vânzător, și B.N. în calitate de cumpărător, la data de 02.08.2007 s-a încheiat un înscris sub semnătură privată intitulat "chitanță" prin care au fost înstrăinate următoarele imobile situate în comuna Budești, punctul "C.C" :

- un teren curți-construcții în suprafață de 688 mp cu vecinii : N-rest proprietate B.M., S- drum sătesc, E-, V-rest proprietate B. M.;

- un teren arabil în suprafață de 1512 mp cu vecinii : N- ..., S-rest proprietate, E-, V- ..;

- o casă de locuit în suprafață de 32 mp și un grajd fânar în suprafață de 15 mp, precum și încă o casă de locuit în suprafață de 55 mp, toate situate pe terenul în suprafață de 688 mp mai sus individualizat.

La aceeași dată, a fost achitat și prețul convenit, respectiv suma de 5000 lei.

De asemenea, se reține că în ședința publică din data de 27 noiembrie 2007, în dosarul nr. .../ 288/ 2007, instanța de judecată a luat act de soluționarea cauzei civile formulate de reclamantul B.N., domiciliat în comuna B., județul Vâlcea, în contradictoriu

cu pârâta B.M. cu domiciliul în comuna B, județul Vâlcea, având ca obiect hotărâre care să țină loc de act autentic.

În aceste sens, instanța a hotărât că sentința civilă nr. ... din 27 noiembrie 2009 **ține loc de contract de vânzare cumpărare în formă autentică** între B.M., *în calitate de vânzător*, și B.N., *în calitate de cumpărător*, având ca obiect terenurile și construcțiile mai sus individualizate, situate în comuna B., punctul ".....".

În atare situație, în temeiul art. 77¹ alin. (6) Cod fiscal, Judecătoria Rm. Vâlcea a procedat la transmiterea către DGFP Vâlcea a copiei legalizate, cu mențiunea că este definitivă și irevocabilă prin nerecurare, de pe sentința civilă nr. ... din 27 noiembrie 2007, pronunțată de Judecătoria Rm. Vâlcea, în dosarul nr. .../ 288/ 2007, în vederea "desfășurării activității de gestionare a impozitului pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal".

În consecință, organele de impunere din cadrul Administrației Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea au procedat la determinarea bazei de impozitare pentru tranzacția efectuată de B.M. în anul 2008, în calitate de vânzător, având la bază documentul de transfer a dreptului de proprietate, respectiv sentința judecătorească pentru proprietatea înstrăinată situată în comuna B., punctul ".....".

În atare situație, **în drept**, HG nr. 44/ 2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/ 2003 privind Codul fiscal, pct. 151⁵ privind Determinarea valorii impozabile, care precizează : "*La transmiterea dreptului de proprietate, impozitul prevăzut la art. 77¹ alin. (1) și (3) din Codul fiscal se calculează la valoarea declarată de părți. În cazul în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici, impozitul se va calcula la această din urmă valoare.*"

Deasemenea, pct. 151⁶ din același act normativ precizează : " Expertizele privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare vor fi comunicate direcțiilor teritoriale ale Ministerului Economiei și Finanțelor până la data de 31 decembrie a anului fiscal curent, pentru a fi utilizate în anul fiscal următor.

Expertizele întocmite de camerele notarilor publici **privind valoarea de circulație orientativă a proprietăților imobiliare constituie baza de calcul a impozitului datorat de contribuabilii** definiți la pct. 151² din prezentele norme metodologice, în cazul în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertiza camerei notarilor publici."

La determinarea bazei de impozitare pentru stabilirea impozitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, organele fiscale au avut în vedere totodată și prevederile art. 11 din Legea nr. 571/ 2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, relativ la aplicarea Codului fiscal, și pentru care legiuitorul stipulează prevederi speciale sub aspectul următor :

"**(1)** La stabilirea sumei unui impozit sau a unei taxe în înțelesul prezentului cod, autoritățile fiscale pot să nu ia în considerare o tranzacție care nu are un scop economic sau *pot reîncadra forma unui tranzacții pentru a reflecta conținutul economic al tranzacției*.

(2) În cadrul unei tranzacții între persoane afiliate, autoritățile fiscale pot ajusta suma venitului sau a cheltuielii oricăreia dintre persoane, după cum este necesar, **pentru a reflecta prețul de piață al bunurilor sau serviciilor furnizate în cadrul tranzacției**. La stabilirea prețului de piață al tranzacțiilor între persoane afiliate se folosește cea mai adecvată dintre următoarele metode:

a) metoda comparării prețurilor, prin care prețul de piață se stabilește pe baza prețurilor plătite altor persoane care vând bunuri sau servicii comparabile către persoane independente;(..."

Din prevederile legale invocate se reține că la stabilirea sumei unui impozit sau a unei taxe autoritățile fiscale pot reîncadra forma unui tranzacții pentru a reflecta conținutul economic al tranzacției. Autoritățile fiscale pot ajusta suma venitului sau a cheltuielii oricăreia dintre persoane, după cum este necesar, pentru a reflecta prețul de piață al bunurilor sau serviciilor furnizate în cadrul tranzacției.

În atare situație, prin Referatul nr. 35639 din 24.04.2009, Direcția Generală a Finanțelor Publice a Județului Vâlcea, anexă la dosarul cauzei, a procedat la o determinare comparativă a valorilor de tranzacționare în scopul reflectării corecte a prețului de piață, utilizându-se metoda comparării pentru determinarea valorilor reale de circulație ale imobilelor pe piața din Municipiul Rm. Vâlcea.

Astfel, pentru anul 2008, în vederea determinării bazei de impunere și stabilirii impozitului din transferul dreptului de proprietate, stabilite în baza unor hotărâri judecătorești, s-a propus recalcularea (majorarea) valorilor din catalogul transmis de Camera Notarilor Publici cu o cotă procentuală de 94,74 %.

În atare situație, pornind de la valoarea de catalog, comunicată prin raportul de evaluare a bunurilor imobile din județul Vâlcea valabil pentru anul 2008, transmis de Camera Notarilor Publici Pitești, anexă la dosarul cauzei, în speță : anexa 2B, 2C, anexa nr. 13 la contractul nr. 414/ 19.12.2007, pentru **proprietatea imobiliară în cauză situată în Comuna B.**, punctul "C. C.", la care s-a aplicat majorarea în cotă procentuală de 94,74% aprobată pentru anul 2008 de Direcția Finanțelor Publice a Județului Vâlcea prin referatul nr. 35639/ 24.04.2009, a fost stabilită baza de impunere corespunzătoare tranzacției efectuate reprezentând transferul dreptului de proprietate, stabilit în baza unei hotărâri judecătorești, astfel :

- terne curți-construcții - ... lei
- teren arabil -lei
- o casă - lei
- anexe - grajd - lei
- o casă locuit - ... lei

Total lei

Procedând în conformitate cu ART. 77¹ alin. (1) lit. b) Cod fiscal, potrivit căruia

a) pentru construcțiile de orice fel cu terenurile aferente acestora, precum și pentru terenurile de orice fel fără construcții, dobândite într-un termen de până la 3 ani inclusiv:

- **3% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv**, organele de impunere au aplicat la baza de impunere determinată în sumă de ... lei a procentului de 3%, stabilind termenul de dobândire de până la 3 ani inclusiv, având în vedere data când i-a fost atribuit în proprietate terenurile și construcțiile în cauză potrivit sentinței civile nr. / 06.06.2007 și data când sentința civilă nr. / 27.11.2007 a rămas definitivă și irevocabilă, potrivit legii, respectiv 01.02.2008, după cum urmează :

..... lei x 3% = lei

Astfel, prin Decizia de impunere nr. ... din 13.05.2009 emisă de Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Rm. Vâlcea și comunicată petentei la data de 18.05.2009, la venitul reprezentând bază de impunere în sumă de ... lei a fost stabilită în sarcina Doamnei B.M. o obligație de plată în sumă de .. lei reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

Față de cele prezentate, se reține că, întrucât valoarea de tranzacționare a proprietății imobiliare în cauză a fost de 5000 lei, deci mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici, rezultă că organul de impunere în mod legal a procedat la o nouă evaluare a bunului imobil, comparativ cu prețul de tranzacționare pe piață la categoria aceluiași imobile, stabilind astfel în sarcina contestatoarei o obligație de plată în sumă de .. lei reprezentând impozit aferent tranzacției efectuate în anul 2008.

Referitor la susținerea petentei potrivit căreia imobilele situate la adresa de domiciliu menționată în contestație le-a vândut fiului său, dovedind cu acte de stare civilă, organele de soluționare nu o pot lua în considerare în soluționarea favorabilă a cauzei din următoarele considerente :

- impunerea Dnei B.M. s-a efectuat în baza sentinței civile nr. ... pronunțată în ședință publică din 27 noiembrie 2007 de către Judecătoria Rm. Vâlcea în dosarul nr. .../288/2007, rămasă definitivă și irevocabilă prin nerecurare, potrivit mențiunii Judecătoriei Rm. Vâlcea, și comunicată la DGFP Vâlcea prin adresa nr din 15.04.2009;

- din cuprinsul sentinței civile nu rezultă că persoana ce are calitatea de reclamant, respectiv cumpărătorul, este rudă apropiată (fiu) cu persoana ce are calitatea de părătă, respectiv vânzătorul, cumpărătorul purtând titulatura generală de "**reclamant**" pe întreg parcursul sentinței de judecată.

Referitor la susținerea petentei potrivit căreia tranzacția de înstrăinare a proprietății imobiliare efectuată de aceasta se încadrează în prevederile art. 77, alin. (3) și (4) din Legea 571/ 2003 privind Codul fiscal, organele de soluționare a contestației rețin următoarele :

- alineatul (3) din articolul de lege invocat de petentă, precizează, cităm : "*pentru transmisiunea dreptului de proprietate și a dezmembărilor acestuia cu **titlul de moștenire** nu se datorează impozitul prevăzut la alin. (1),(...)*";

- în speță, se reține de asemenea că instanța a hotărât că sentința civilă nr.... din 27 noiembrie. 2009 **ține loc de contract de vânzare cumpărare în formă autentică** între B.M., în calitate de vânzător, și B.N., în calitate de cumpărător, având ca obiect proprietatea înstrăinată situată în comuna B., punctul "....." așa cum a fost descrisă prin sentința civilă în cauză.

În atare situație, tranzacția efectuată de contestatoare care face obiectul cauzei, din punct de vedere juridic, este una de vânzare-cumpărare și nu una de succesiune, pentru care legiuitorul a prevăzut încadrare distinctă, atât din perspectiva dreptului civil cât și al legii fiscale, susținerea petentei neputând fi luată în considerare în soluționarea favorabilă a contestației.

Relativ la "încadrarea " în prevederile alin. (4) din articolul 77 ^ 1 Cod fiscal, invocat de petentă, organele de soluționare rețin că la determinarea impozitului stabilit în sarcina acesteia, organele fiscale au procedat la aplicarea întocmai a acesteia, precum și a precizărilor stipulate de normele de aplicare a articolului respectiv, după cum s-a arătat în cuprinsul prezentei decizii, reținând că "*La transmiterea dreptului de proprietate, impozitul prevăzut la art. 77^1 alin. (1) și (3) din Codul fiscal se calculează la valoarea declarată de părți. În cazul în care valoarea declarată de părți este mai mică*

decât valoarea orientativă stabilită prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici, impozitul se va calcula la această din urmă valoare."

În concluzie, față de considerentele de mai sus, și potrivit reglementărilor legale invocate rezultă că în mod legal organele fiscale au stabilit prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 nr. 13.05.2009, obligația fiscală în sumă de ... lei reprezentând **impozit din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal** motiv pentru care se va respinge ca neîntemeiată contestația formulată de Dna. B.M. din comuna B., județul Vâlcea.

Având în vedere considerentele reținute în cuprinsul prezentei decizii și în temeiul art.205 alin 1 ,art. 209 alin (1) lit. a, art. 213 alin (1) , art. 216 alin.(1) din OG92/2003 privind Codul de Procedură Fiscală republicat la 31.07.2007, se :

DECIDE :

Respingerea contestației formulată de **Doamna Marioara B.** cu domiciliul în Comuna B., sat B., județul Vâlcea ca neîntemeiată pentru suma de lei reprezentând impozit aferent tranzacției efectuate în anul 2009.

Decizia este definitivă în sistemul căilor administrative de atac și poate fi atacată la Tribunalul Vâlcea în termen de 6 luni de la data comunicării.

DIRECTOR COORDONATOR,